

PARCELA RC10 SECTOR 5

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR
REDACTORES

PROMOCIONES VCI 21 S.L.
TXOMIN ESCUDERO ALONSO. ABOGADO
DAVID VELASCO PRIETO. ARQUITECTO

Refundido ENERO 2020

Txomin Escudero Alonso, abogado
David Velasco Prieto, arquitecto

ÍNDICE

1. MEMORIA

- 1.1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO
- 1.2. PROMOTOR
- 1.3. EQUIPO REDACTOR
- 1.4. ANTECEDENTES.....
- 1.5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.....
 - 1.5.1. UBICACIÓN.....
 - 1.5.2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.....
 - 1.5.3. ORDENANZAS RELATIVAS A LA PARCELA
- 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- 1.6.1. ANTECEDENTES.....
- 1.6.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- 1.6.3. CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI

2. LISTA DE PLANOS

- 01 SITUACIÓN
- 02 CONDICIONES VINCULANTES ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN PLANTA BAJA
- 03 CONDICIONES VINCULANTES ACTUALES DE LA EDIFICACIÓN PLANTA PISOS 1ª A 6ª
- 04 MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN. AREA DE MOVIMIENTO DE LA PLANTA BAJA
- 05 MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES VINCULANTES DE LA EDIFICACIÓN. AREA DE MOVIMIENTO DE LAS PLANTAS DE PISOS 1ª A 6ª

3. ANEXOS

- 01 *Estudio de Impacto Acústico*
- 02 *Informe Justificativo del cumplimiento de Servidumbres Aeronáuticas.*
- 03 *Informe Justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género*
- 04 *justificación de no necesidad de elaboración de un estudio de impacto sociolingüístico*
- 05 *Justificación de innecesariedad de evaluación ambiental estratégica*

4. RESUMEN EJECUTIVO

- 01. *Regulación legal*
- 02. *Ámbito*
- 03. *Objeto del Estudio de Detalle*

1. MEMORIA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente documento tiene por objeto la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE en la parcela RC10 del Sector 5-Aldaia de Vitoria-Gasteiz, para redefinir las alineaciones, rasantes, alturas y ocupación de la edificación en dicha parcela.

1.2. PROMOTOR:

PROMOCIONES VCI, 21 S.L.

C.I.F.: B-01339258

DIRECCIÓN: C/Mendigorritsu 128, 01005, Vitoria-Gasteiz

1.3. EQUIPO REDACTOR:

El equipo redactor del presente Estudio de Detalle está formado por D. Txomin Escudero Alonso, abogado, y D. David Velasco Prieto, arquitecto.

1.4. ANTECEDENTES

Esta parcela RC-10 viene definida en el Plan Parcial del Sector N° 5 de Zabalgana, "Aldaia" en Vitoria-Gasteiz.

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector 5 - "Aldaia" de Zabalgana (Expansión Oeste de Vitoria-Gasteiz), fue aprobado definitivamente el día 22 de Mayo de 2003 y publicado en el B.O.T.H.A. el 6 de Junio de 2003.

Ha sufrido las modificaciones que se detallan a continuación.

1ª MODIFICACIÓN Con fecha 23 de Diciembre de 2004 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 19 de Enero de 2005.

2ª MODIFICACIÓN Con fecha 26 de Mayo de 2006 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 21 de Junio de 2006.

3ª MODIFICACIÓN Con fecha 28 de Julio de 2006 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 16 de Agosto de 2006.

4ª MODIFICACIÓN Con fecha 29 de Junio de 2007 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 27 de Agosto de 2007.

5ª MODIFICACIÓN Con fecha 25 de Enero de 2008 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 15 de Febrero de 2008.

6ª MODIFICACIÓN Con fecha 18 de Julio de 2008 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 8 de Agosto de 2008

7ª MODIFICACIÓN Con fecha 26 de junio de 2009 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A. el 24 de Julio de 2009.

8ª MODIFICACIÓN Con fecha 6 de febrero de 2017 se aprobó definitivamente y fue publicada en el B.O.T.H.A el 20 de Febrero de 2017.

1.5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

1.5.1. SITUACIÓN

El solar denominado RC10 por el Plan Parcial del Sector 5 de Zabalgana, "ALDAIA", del municipio de Vitoria-Gasteiz, se encuentra situado en la calle Bulevar de Mariturri, lindando con esta misma calle al oeste, con zona peatonal pública al norte y sur, y con zona libre pública al este.

1.5.2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela es ligeramente trapezoidal y tiene una superficie de 1.739 m². Le corresponde un aprovechamiento edificable residencial de 2.990,00 m².c, para construir vivienda libre de promoción privada, y 290,00m².c. de uso terciario.

Su lindero Norte mide 35,86 m. y el Sur 29,52 m. Su Lindero Oeste en el que se sitúa la fachada principal mide 53,40 m.

Estas medidas corresponden a la ficha de la parcela del Plan Parcial del Sector 5 de Zabalgana.

No presenta pendientes destacables.

1.5.3. ORDENANZAS RELATIVAS A LA PARCELA

Ordenanzas Regulatoras del Sector N° 5 de Zabalgana, "Aldaia",

Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial

Art.27.1.- Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial Colectivo.

27.1.1.- Manzanas RC-01; RC-02; RC-03; RC-04; RC-05; RC-06; RC-07; RC-08; RC-09; **RC-10**; RC-14; RC-15; RC-16; RC-17; RC-18; RC-19; RC-20; RC-21; RC-22; RC-23

Generalidades:

Son manzanas distribuidas por las áreas este y oeste de la zona con calificación global residencial del Sector n° 5, con edificación generalmente adosada a alineación hacia viario o espacio libre de uso público.

*Salvo en el caso de las manzanas RC-09; **RC-10** y RC-20; su tipología corresponde a bloques en U ó en L apoyadas en alineación de parcela, que envuelven un espacio libre privado y en que los cuerpos edificados responden a tipología de bloques lineales con fondo edificable limitado, en la ordenación "tipo", pudiendo modificarla a través de estudios de detalle (Art. 20). Lo mismo puede decirse del "cuadro general de parcelas" incluido en la memoria y en el plano.*

Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción urbana, así como energías renovables, no contaminantes y el aprovechamiento de aguas de pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.

*Con el fin de resolver adecuadamente coherencia en rasantes de distintas plantas; y organización del sótano y zona libre común de manzana, en el caso de subdivisión parcelaria, se exigirá previamente a la solicitud de la primera licencia de obras de edificación, la presentación de un anteproyecto común de cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial. En el caso de las manzanas RC-09; **RC-10** y RC-20, **se trata de un bloque lineal apoyado en alineación viaria.***

Usos:

Predominante uso residencial colectivo, con terciario-comercial en planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en las ordenanzas OR-3 (Artículo 6.03.08 del Plan General vigente), u OR-4 (Artículo 6.04.07 del Plan General) dependiendo de la manzana que se trate, según especificación del Artículo 23 del Plan Parcial.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (centros de transformación eléctricos), no computan como aprovechamiento lucrativo

Planta de sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales. En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, por manzana o parcela definida en este Plan Parcial, (salvo en el caso de las manzanas RC-03 y RC-05 según se indica en el Artículo 22 del Plan Parcial).

Podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el "cuadro general de parcelas residenciales" si se opta por la solución tipo, pudiendo modificarse a través de estudios de detalle (Art. 20). En su caso se podrá realizar una segunda planta de sótano. En todos los supuestos, la ocupación en subsuelo, ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

Planta baja:

La edificación **se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela** hacia el viario público o espacio público contiguo, tal y como se indica en el **plano de "condiciones vinculantes de la edificación", al menos en un 80 por ciento** de su longitud, si se opta por la solución tipo, **pudiendo liberarse a través de estudios de detalle.**

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m.

Cuando la diferencia de rasantes de la urbanización del espacio público que delimita la parcela supere 1,50 m. la altura libre de la planta baja (con el fin de mantener en cada bloque idéntica rasante de forjados de plantas superiores), podrá incrementarse en el exceso sobre 1,50 m. de las rasantes extremas.

El fondo máximo o alineación trasera de esta planta (establecido en 16,00 m.) deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana, o bloque. Quedará libre en el caso recogido en el Art. 20.

Se destinará a los usos siguientes: Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela o manzana; terciario-comercial hacia la fachada a viario público; con la superficie máxima indicada para cada manzana en el "cuadro general de parcelas residenciales", y que se situará en la proyección vertical de plantas superiores; usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario;

accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la parcela o manzana salvo para las manzanas RC-03 y RC-05); porche libre privado de forma optativa y generalmente orientados hacia la zona interior libre de cada parcela; pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (centros de transformación eléctricos; etc...) y zona libre privada, que se refiere a la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta.

La zona libre privada se situará en la parte trasera de la parcela, hacia espacio libre público o zona verde pública. Se tratará como área de estancia, para juego de niños, etc.. Y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (y salidas peatonales de emergencia) pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de desarrollo adecuado según sea sobre subsuelo ocupado o no por sótano.

Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco.

Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante de aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público) y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc...

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y procurando que puedan cumplir además, que no se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

Plantas Superiores:

En general, que las rasantes de las distintas plantas y de cornisa, en cada bloque edificado independiente, serán coincidentes.

La edificación **se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público** (o zona verde pública) tal y como se indica en el **plano de "condiciones vinculantes de la edificación", al menos en un 80 por ciento** de su longitud, si se opta por la solución tipo, **pudiendo liberarse a través de estudios de detalle.**

El fondo máximo edificable se establece en 16,00 m. Quedará libre en el caso recogido en el Art. 20.

Se prohíben como norma general los patios abiertos a fachada principal hacia viario o zona verde pública (en la alineación exterior), permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior a parcela.

En el caso de que por parcelaciones en bloques lineales, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá ser mayor de 1,00 m. (durante los 3,00 m. desde el lindero común), debiendo tratarse como fachada la

parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.

Respecto de las alineaciones (exterior obligatoria y trasera optativa con un máximo de 16,00 m. en bloques lineales), en la solución tipo, se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. en una superficie máxima equivalente a 1,50 m. por el 50 por ciento de la longitud de toda la fachada, pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas. El citado tope de 1,50 m. podrá sobrepasarse únicamente en situaciones puntuales con objeto de conseguir una solución formal coherente.

La altura máxima interior de plantas superiores será de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m.

Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y sus alturas libres máximas, se podrá levantar un peto decorativo o de remate, de altura máxima de 1,00 m.

La altura máxima de edificación será la resultante de las condiciones indicadas para plantas baja y superiores.

Planta de entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70 por ciento), común en cada bloque de edificación.

Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada parcela o manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el "cuadro general de parcelas residenciales".

A través de estudios de detalle y según recoge el Art. 20 se pueden modificar parámetros de ocupación de suelo; alturas; alineaciones; etc.

PARAMETROS INICIALES DE LA PARCELA RC-10

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Superficie de parcela..... | 1.739,00 m ² |
| Aprovechamiento residencial | 2.990,00 m ² .c |
| Aprovechamiento terciario | 290,00 m ² .c |
| Altura (nº plantas) | B+5 |
| Nº máximo de viviendas..... | 37 |
| Ocupación máxima de sótano | 1.739,00 m ² |

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

1.6.1. ANTECEDENTES

Según se recoge en artículo 20 de las ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 5 "ALDAIA" (ZABALGANA)

4.- REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 20.- Definición

Los estudios de detalle en el contexto del sector nº 5, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Arts. 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006; y por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.

*Deberán **respetar las determinaciones** señaladas en el presente Plan Parcial en cuanto a **superficies construidas o aprovechamiento** en los distintos usos y criterios generales compositivos.*

*Además deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento básico **DB-SI** (Seguridad en caso de Incendio) en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios.*

*En el ámbito del sector nº 5, **se podrán redactar estudios de detalle**, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial, de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las **modificaciones de los parámetros que se indican** y con las limitaciones señaladas:*

- *el **nº de plantas** (variación máxima de 2 plantas) respecto a la solución tipo del Plan Parcial*
- *el **alturas de edificación (3,10 m por cada planta de variación)** respecto a la solución tipo del Plan Parcial*
- *el **fondo edificable** – libre*
- *la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.*

La propuesta no altera las condiciones de aproximación y entorno de los edificios. En cualquier caso, se justifica su cumplimiento en el apartado correspondiente.

1.6.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se mantiene el bloque lineal propuesto en el Plan Parcial, liberando las condiciones descritas a continuación, y aumentando las alturas permitidas hasta B+6.

El resto de parámetros urbanísticos se mantienen, sin modificación de los espacios comunes previstos en la parcela.

Condiciones liberadas:

Planta baja:

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público o espacio público contiguo, tal y como se indica en el plano de "condiciones vinculantes de la edificación", al menos en un 80 por ciento de su longitud, si se opta por la solución tipo, pudiendo liberarse a través de estudios de detalle.

Se libera la condición en el cien por ciento de su longitud.

Plantas Superiores:

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público (o zona verde pública) tal y como se indica en el plano de "condiciones vinculantes de la edificación", al menos en un 80 por ciento de su longitud, si se opta por la solución tipo, pudiendo liberarse a través de estudios de detalle.

Se libera la condición en el cien por ciento de su longitud.

Se modifica el número de alturas permitidas, actualmente B+5, hasta B+6

La altura máxima de edificación será la resultante de las condiciones indicadas para planta baja y superiores.

PARAMETROS FINALES DE LA PARCELA RC-10

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Superficie de parcela | 1.739,00 m ² |
| Aprovechamiento residencial | 2.990,00 m ² .c |
| Aprovechamiento terciario | 290,00 m ² .c |
| Altura (nº plantas) | B+5 |
| Nº máximo de viviendas..... | 37 |
| Ocupación máxima de sótano | 1.739,00 m ² |

Con todo ello, el impacto de las modificaciones planteadas en este Estudio de Detalle es mínimo y no afecta a la composición volumétrica del entorno, ni a los espacios comunes previstos.

1.6.3. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD

La siguiente tabla justifica que el aprovechamiento asignado por el planeamiento tiene cabida en el nuevo volumen propuesto.

| Planeamiento | | Volumen propuesto | | | CUMPLE |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------------------|--------|
| Tipo de edificabilidad | Edificabilidad máxima | Area máxima de movimiento (m2) | Nº de alturas | Superficie máxima resultante (m2) | |
| Edificabilidad residencial | 2990 | 801 | 6 | 4806 | SI |
| Edificabilidad terciario | 290 | 801 | 1 | 801 | SI |
| Ocupación máxima sótano | 1739 | 1739 | 1 | 1739 | SI |

1.6.4. CUMPLIMIENTO DEL CTE-DB-SI

- Justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento Básico DB-SI (Seguridad en caso de incendio) en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios DB-SI-5 Intervención de los Bomberos.

No se han cambiado las alineaciones previstas por el Plan Parcial por lo que las condiciones de aproximación y entorno no se modifican.

SI 5.1 – CONDICIONES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO

| Aproximación a los edificios | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------|----------------------------------|----------|---|----------|-------------------------------------|----------|----------------------|----------|--|----------|--|-------|---|-------|---|-------|
| Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2 de esta Sección, deben cumplir las condiciones que se establecen en el apartado 1.1 de esta Sección. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anchura mínima libre (m) | | Altura mínima libre o gálibo (m) | | Capacidad portante del vial (kN/m ²) | | Tramos curvos | | | | Anchura libre de circulación (m) | | | | | | | |
| | | | | | | Radio interior (m) | | Radio exterior (m) | | | | | | | | | |
| Norma | Proyecto | Norma | Proyecto | Norma | Proyecto | Norma | Proyecto | Norma | Proyecto | Norma | Proyecto | | | | | | |
| 3,50 | >3,5m | 4,50 | >4,50m | 20 | | 5,30 | | 12,50 | | 7,20 | >7,20m | | | | | | |
| Entorno de los edificios. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 metros deben disponer de un espacio de maniobra a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales que cumpla las condiciones que establece el apartado 1.2 de esta Sección. • El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojoneros u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc. • En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m. de cada punto de conexión a ella, debiendo ser visible el punto de conexión desde el camión de bombeo. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anchura mínima libre (m) | | Altura libre (m) ⁽¹⁾ | | Separación máxima del vehículo (m) ⁽²⁾ | | Distancia máxima (m) ⁽³⁾ | | Pendiente máxima (%) | | Resistencia al punzonamiento del suelo | | | | | | | |
| Norma | Proyecto | Norma | Proyecto | Norma | Proyecto | Norma | Proyecto | Norma | Proyecto | Norma | Proyecto | | | | | | |
| 5,00 | >5,00m | | | | | 30,00 | <30,00m | 10 | | | | | | | | | |
| <p>(1) La altura libre normativa es la del edificio.</p> <p>(2) La separación máxima del vehículo al edificio desde el plano de la fachada hasta el eje de la vía se establece en función de la siguiente tabla:</p> <table border="1"> <tr> <td>Edificios de hasta 15 m. de altura de evacuación</td> <td>23 m.</td> </tr> <tr> <td>Edificios de más de 15 m. y hasta 20 m. de altura de evacuación</td> <td>18 m.</td> </tr> <tr> <td>Edificios de más de 20 m. de altura de evacuación</td> <td>10 m.</td> </tr> </table> <p>(3) Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio.</p> | | | | | | | | | | | | Edificios de hasta 15 m. de altura de evacuación | 23 m. | Edificios de más de 15 m. y hasta 20 m. de altura de evacuación | 18 m. | Edificios de más de 20 m. de altura de evacuación | 10 m. |
| Edificios de hasta 15 m. de altura de evacuación | 23 m. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Edificios de más de 15 m. y hasta 20 m. de altura de evacuación | 18 m. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Edificios de más de 20 m. de altura de evacuación | 10 m. | | | | | | | | | | | | | | | | |

SI 5.2 – ACCESIBILIDAD POR FACHADA

Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado anterior deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

- Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m
- Sus dimensiones horizontal y vertical deben ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada
- No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

Las condiciones de accesibilidad por fachada **serán justificadas convenientemente en el correspondiente proyecto edificatorio.**

La justificación gráfica se recoge en el plano 06 adjunto.

Vitoria-Gasteiz, a enero de 2.020.

Fdo: David Velasco Prieto
Arquitecto



Fdo.: Txomin Escudero. Abogado

